

分譲マンションにおける共同性の開発について

谷 口 浩 司

は　じ　め　に

大都市への人口集中は依然として続いており、異常とも思えるほどの土地投機によって地価の高騰はとどまるどころを知らない。住空間の高密度化は回避しがたく、建物はいきおい高層化の度合いを増している。建設省の発表によると、昭和61年の新設住宅着工戸数は136万4609戸で、昭和54年の149万3023戸に次いで7年ぶりの高い水準を示している。そのうち分譲住宅は22万0155戸で、マンションはそのなかの約5割強の11万9745戸を占めている。その結果、マンションは全国で140万戸をこえるまでになり、大都市での住宅様式として無視しえないものとなっている。

京都市におけるマンション建設の動向については、すでにふれたことがあるが、私はその中で特徴点について次のように書いた。「1970年(昭和45年)に、住宅地域である左京区辺りから建設が始まり、1970年代中期以降、市内全般への広がりをみせるが、1980年前後からは、市の中心部で商業地域である中京区、下京区と、市

の南部の準工業地域をふくんでいる南区、伏見区で増加」^注して、「都心部でのミニマンション化と郊外での大型化、という両極化の傾向が認められる」。その後の資料を加えて作成したものが第1表であるが、そうした傾向が一層強まっていることがうかがえ、業務地域の再開発といった京都市の現状を裏付けている。新築件数で中京区の伸びが最も著しく、つづいて伏見区となっているが、建設用地確保の困難さを反映して伏見区でもミニマンション化の傾向が強まっている(第2表)。このような傾向は、マンション問題を構造的により一層複雑にしかねない。

ところで、都市住民の関係の弛緩性は、村落の共同性ととも社会学によってふるくから着手された研究上のテーマであり、匿名化された都市社会が様々な問題をかかえていることは改めて指摘するまでもない。「都市における集住化の進展と他方での近隣関係の希薄化の進行」といった、正に都市問題を考えていくうえで、

第 1 表 京滋地区の行政区別年次別新築件数

年次			～44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	計
左北右西上中下東山南伏字向長八綴久大	京	区		4	2	2	2	4	2	4	2	1	1	7	5	5	3	2	1		47
		区		1			2	1	3	1	1	2	2	1	1	2	1	1	2	1	21
		区					3	4	1	6	3		7	1	2	5	7	2		49	
		区						3	3			2								6	
		区			1		1	3	2	4	3	1	1	5	4	5	3	5	5	4	47
		区		1	1	2		1	2		1		6	2	2	9	12	9	6	3	65
		区						1	2			1	1	1	10	5	8	1	4	33	
		区		1				1					2	2	3	2	2	4	1	16	
		区				2	3	2	3	2	3	4	2	3	2	1	1	2	1	2	29
		区市	3	1	1	1	1	2	1	2	1	2	2	11	7	6	1	1	3	5	55
		市市						5	2				4	1		1		1	1	1	10
		市市	2	1	1	1	2			3	1	1		2			1			1	2
		市市					1					1			1						15
		郡郡									1		1	1		1					5
		世									1	2	1	4	2	6		1			2
計		5	9	9	8	15	33	21	22	20	15	40	39	52	44	43	27	22	23	447	

第 2 表 地 域 別 建 設 動 向

年 次	商 業 地 域						準 工 業 地 域					
	中 京 区			下 京 区			南 区			伏 見 区		
	件数	戸 数	戸／件	件数	戸 数	戸／件	件数	戸 数	戸／件	件数	戸 数	戸／件
5 5	2	46	23	1	34	34	1	172	172	11	714	65
5 6	9	262	29	10	247	25	2	310	155	7	545	78
5 7	9	304	34	5	220	44	2	214	107	6	932	155
5 8	12	562	47	8	214	27	2	167	84	1	91	91
5 9	9	371	41	—	—	—	1	24	24	1	91	91
6 0	6	279	47	1	161	161	—	—	—	3	172	57
6 1	3	203	68	4	219	55	2	320	160	5	319	64

いわゆるマンションと一般に呼ばれている分譲型集合住宅をみていくことの意義は、極めて大きいと私は考える。ある意味で、現代の都市を考えていくうえでの「社会と個人」といった問題がそこに凝縮されている。マンションといった住様式がもつ問題の広がり大きく、社会的な脈絡での意味合いも今後重要さを増すと考え

られるのである。私は、都市社会のもつ一つの可能性を探る意味をこめて、この小稿においてマンションで開発されようとしている共同性について検討を試みたい。

注：拙稿「マンション居住者の運動と課題—京滋地区における管理対策協議会の活動」『土地住宅問題』110, 1983.10。

1. 分譲マンションの法的構造的性

マンション購入者の多くは、購入時には「コンクリートといったいわば石のように頑丈なものでできている家」を買った喜びにひたる。政府による持家政策と建設会社による宣伝文句によって、「自分の家が欲しい」という拡大された欲求を持つ人々に、マンションがその実態とは異なっているにもかかわらず、「独立住宅に変わりのない家」を手にしたとして意識されても、ほとんど無理からぬことであろう。しかし人々はやがて、コンクリートには寿命があり、通常では60年とされているが規格以下の仕様であれば寿命もさらに短いことを知り、そしてなによりも、両隣や上下に壁や天井で接していることを経験する。そこで、マンション所有者は、建物の維持管理に共同してあたらなければならないこと、そのためには所有者自ら協力しあう組織をつくらなければならないこと、といった二つの課題解決を迫られることになる。

分譲型マンションの供給数の増加に伴って、これら二つの課題に対する認識の広がり、昭和37年に制定され、わずか37条の条文で構成さ

れていた区分所有法改正をうながすことになった。法務省での検討作業は、昭和54年1月からはじめられたが、予想に反して改正作業はペースを早め、管理責任を負う者の不正に対する罰則をも含む、旧法のほぼ倍の70条にも及ぶ内容に整備され、昭和58年5月13日に国会を通過し、昭和58年5月21日公布され、昭和59年1月1日より施行されるに至った。

区分所有法の改正作業を実務上担当した人たちによって作成された同法解説書は、改正された区分所有法について次のように説明している。『『建物の区分所有等に関する法律』』一言でいえば、主として、一棟の建物を区分してその各部分ごとに所有権の目的とする場合におけるその所有関係を定めるとともに、そのような建物及びその敷地等の共同管理について定めた法律です。たとえば、いわゆる分譲マンションについていえば、各住戸部分は各区分所有者が単独所有するにしても、住戸部分のほかに、躯体部分とか壁等のように、各区分所有者の単独所有とすることができない部分がありますか

ら、その所有関係をどのようにするかを定める必要がありますし、各住戸部分は相互に物理的に接着していますから、これに伴う相互の権利間の調整について定める必要があります。また、区分所有者は、一体不可分の一棟の建物を区分して所有する以上、必然的に建物及びその敷地等を共同して管理する必要がありますから、そのための機構、方法等について規定する必要があります」。

もともと「一体不可分の一棟の建物を区分して所有する」こと自体に、大いに問題があるところで、区分所有法の対象となる建物の敷地に関しては、建物と敷地利用権は一体であるとみなして不動産登記法の一部をも改正し、旧来からの土地及び建物に関する民法の枠を離れているわけで、この場合建物についても一体の構造物を共同所有し、個別住戸の利用権を設定するといったように発展的にとらえるべきであった。実際、ドアの内側は専有部分で外側は共有部分といった奇妙なことになっているのである。マンションは決して一戸建住宅を積みかさねたものではないにもかかわらず、そのような実態に即した考え方は、おそらく「個人資産を守るといった従来の法体系になじまないもの」として排除されて「建物の区分所有」と規定され、「一戸建住宅と同様な住戸の観念的所有」を保証す

るものとなるのだが、現実を写しながらも逆に現実のマンションの管理体系を根本的に規定したのである。

その結果、改正区分所有法においては、個人によって区分所有される資産としての住戸部分と共有される資産としての建物全体の構造部分を、個人の権利義務関係としていかに「調整」していくかがこの法律の最も狙いとするところとなる。その狙いの実現のために以下のような三つの原則がたてられる。(1)区分所有者が全員で、建物や敷地の管理を行うための団体を構成する、(2)集会の決議は旧区分所有法の全員一致から4分の3（特別決議は5分の4）の多数決原理を導入する、(3)共同の利益に反する行為の停止等の請求ができるような義務違反に対する措置ができる、である。区分所有されているからといって、個人がかってにでは困るような行為を制限する必要がある。もしも個人がそのような行為をして、マンションが破壊的な状態にでも陥っては大変である。だから、個人に対して、その建物の合理的な管理が全体として遂行されていきやすいような内容を構成しなければならず、いわばそれは「建物の区分所有」といった法構造の裏返しとなっているのである。

注：法務省民事局参事官室編『新しいマンション法』社団法人商事法務研究会、1983。

2. 管理組合の活動をとおしてみたマンションの社会形成における問題点

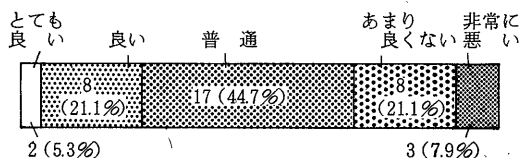
法制度によるこのような難題を与えられたままに、分譲マンションの管理組合は自らの建物を維持管理していかなければならない。そこに生じる困難は何か、そしてその克服への努力はどのようになされているのか、京滋地区のマンションについて、その連絡協議会である京滋マンション管理対策協議会が、会員マンションに対して実施した「実態調査報告書」をもとにしながら検討する。

(1) 役員の選出

管理組合の役員のなり手は一般に不足がちである(第1図)。役員の仕事は、建物といった資

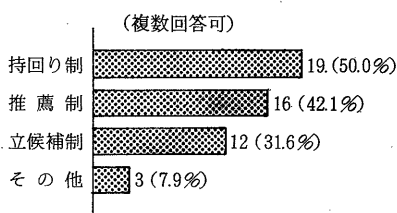
産に関わるある程度の専門的な知識を必要としているし、その資産に連なるすべての人びとの考え方や意見を調整していく能力をもっていなければならない。その意味では、区分所有者なら誰でもよいというわけにはいかず、余計に役員のなり手に事を欠くことになってしまう。その結果、一見民主的ではあるが無責任になる危

第1図 役員の選出状況



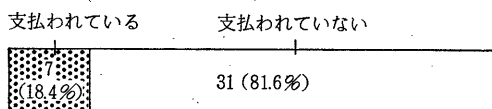
際性を孕んだ、輪番制ということにおちつく(第2図)。この問題は、ドライでめまぐるしくなってきた現代につきまとうているように思われる。町内会やPTAといった地域の役員のなり手がなかなか無いといったことについて、新聞の投書欄にしばしば取り上げられていることにも現れている。これは、「職場の経済」にしばられていることの結果としての現象でもあるだろう。何よりも、時代に即して解決を見出す必要がある。その一つとして役員報酬が考えられる。

第2図 役員 の 選 任



役員に対する報酬は、役員の責任が法律上も伴うといった重いものでありながら、多くの管理組合で支払われていない(第3図)。旧くからある町内会や自治会の無償制の原理がそのまま生かされているのかも知れない。また、役員報酬が支給されれば逆に余計に責任が重くなってしまったといった気持ちが働いたり、必要と気付かれても役員自らが支給を受けるような金銭のことを提案しにくいのかも知れない。しかし、少しでも適任と思われる人を選任し、役を引受てもらうためには、結局、時間と労力に対する一定の報酬を準備していくことが、長期的には責任ある活動を保証していくことにはしないだろうか。「報告書」では、約2割の管理組合で役員報酬が何らかのかたちで支払われていると回答されている。それぞれのマンションの管理組合の規模によっても、消費されるべきエネルギーは異なってくるであろうが、こうした可能性を示唆しているのかも知れない。

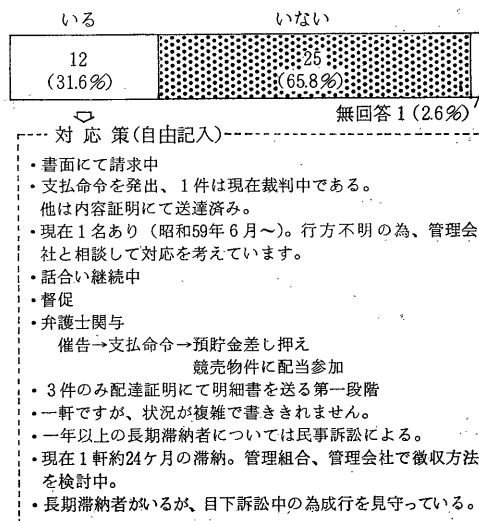
第3図 役 員 報 酬



(2) 管理費の滞納

管理費はマンションのいわば「税金」であり、建物がある程度の将来を見越したうえで円滑に維持されていくための費用であり、義務づけられるものである。しかし、不幸にも経済的破綻等によって長期的な滞納が発生してくるのも、昨今の経済状況からやむおえないかも知れない。「報告書」では、31.6%の管理組合が管理費の長期滞納者がいるとしている(第4図)。悪意であるならともかく、会社の倒産等によって引き起こされたこうした不幸に、役員は多くの場合苦慮するであろうが放置するわけにはいかない。もしも放置した結果、徐々に管理費の未納が増加するようなことにでもなれば、そのマンション全体がとりかえしのつかない状況になりかねない。「報告書」では実際にとられている対応策が示されている。滞納されている額と弁護士に依頼して裁判にもちこむ費用を考えた場合、はたして見合うものなのかどうか疑わしいが、それでも実行されているわけで、その意味は大きい。社会経済状況を見れば、今後こうしたケースが増えていく可能性があり、「協議会」をバックアップしている弁護士集団では、管理組合自らの力によって解決していける手続きが検討されている。

第4図 長期滞納者の有無



(3) 居住者の生活マナー

私たちの日常生活は、ルールとはそれほど意識されないがお互いにそれらのことを守ることによって、ものごとがなめらかにすすむというような、マナー或は常識のようなことがある。例えば、やかましい音を出さないとか公共のスペースを私的に占有しないといったことである。これは簡単なことのようにみえて意外と難しい。マンションといった、空間的密度の高いところではなおさらであり、ことによってはめんどろなトラブルに発展しかねない。

同じマンション内の住人によってなされる知らず知らずの迷惑に対し、苦情を言ったり注意をしたりするのはなかなかの勇気を伴うものである。これは、あまり相手を責めない「日本的な文化」の一つなのかも知れないが、同じ屋根の下で壁や天井を接して生活している以上、我慢をしつづけるわけにもいかない。そうした問題への対応について、「報告書」では管理人や役員が注意をあたえるようなケースから当事者同志に委ねられているようなケースが示されている。それらの問題への対応は、子供の走り回る騒音や廊下にもものを置くといったことから不法駐車といったように、問題とされる迷惑行為の内容にもよるが、こうしたちょっとした日常の行為が、いかにスムーズに解決されていくかが、本当は、そのマンションが住み心地よいものになっていくかどうかの分かれ目であるように思われる。

さらにまた、そうした行為がはずみなのかそうでないのか、といったことを判断できる受手の側のところのゆとりは、相手との関係のあり様によってずいぶんと異なったものになるだろう。実際、音は絶対的な騒音ならともかく、受手の側が判断する基準も大いに関係してくる。そのためには、「お互いが近隣の住人同志」といった関係をいかにつくりあげるかが大切である。

(4) 区分所有権移転及び賃貸借より発生する問題

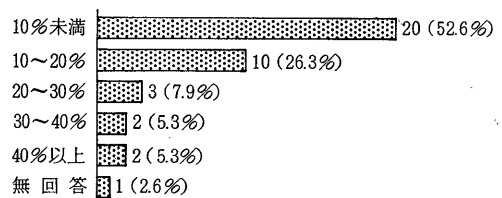
住戸が個人によって区分所有される資産であ

る以上、所有者は自らの都合によってそれを処分したり、他人に供したりする権利を当然に有している。家族のライフ・ステージの変化や勤め先の転勤等の理由から、住戸を転売したり或は賃貸にしたりするケースは結構多く、自由な移動によって成り立つ現代社会では、むしろ当然なことであろう。しかし、こうした移動が頻繁に起こるようになれば、安定した近隣の関係は形成しにくくなるだろうし、トラブルの発生にもつながっていく。実際に管理費の滞納や居住専用部分を事務所などに使用するという問題を引き起こしているケースがある。

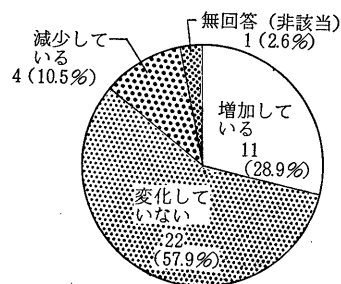
当初より賃貸を目的で購入されているケースも当然に含むが、「報告書」では賃借人の割合は10%未満としたマンションが約半数で、残りがそれ以上である(第5図)。賃借人の増加傾向については、「変化していない」とするマンションが6割弱あるが、「増加している」としたところが約3割と多い(第6図)。

第5図 賃借人の割合

〈賃借人の割合〉



第6図 賃借人の増減



住戸の売買に伴う所有権移転に際し、管理組合は区分所有法上まったくの埒外に置かれている。売り主である旧所有者、買い主である新所有者、そして通常それらを媒介する不動産業者

によってことがすすめられる。マンションはその構造的性質からして、管理組合にこそ主体があるべきなのだがそうはなっていない。不動産業法では、重要事項の説明として規約の説明が義務づけられているにもかかわらず、極めて形式的なものになっている。売り主の関心が「売れる」ことに傾斜しているならばなおさら、専門的立場から「マンションとはこういった建物であるのか、そこでの生活はどのようなルールで成り立っているのか」といったことについて説明がなされなければならないのだが、現実には程遠い。

区分所有されている個人の資産として法制上保護されている住戸に対し、管理組合がこうした場面に関与することは、現在ほとんど合意が得られないことであろう。したがって、管理組合としてできることは、区分所有者すべてに対して「住戸を売るといっても、実態は住まいの利用権が譲り渡されることであり、利用には住

まい方といったルールが伴っている。所有権の移転や賃貸に伴って生ずる移動の際には、事前に届ける」といった考え方を訴え、合意を得、制度化し、徹底することである。部分より全体が成り立っているのではなく、全体があってはじめて部分が存在するといったマンションの構造的性質からすれば、私権が侵害されるといった理屈は成り立ちにくい。私権がそうしたことによって侵されるわけではなく、むしろ守られていくといった理屈が成り立つはずである。移動はなくなるわけではない。であるなら、管理組合としてその移動に積極的に取り組むことこそ大切である。そうした姿勢のなかに一歩進んだマンションの可能性がひらかれるように私は考える。

注：『会員マンション実態調査報告書』1985.10、
京滋マンション管理対策協議会会員マンション実
態調査委員会、本文中の第1～6図は本報告書より引用。

3. 共同性の生産について

マンションが成熟していくカギは、つきつめれば居住者(=所有者)が共同関係をいかに自覚して日々の生活を送るかでしかないであろう。しかし、だからといってそのことからすぐに「ホットなコミュニティ」になるのかといえば必ずしもそうとはかぎらない。一般に「近所との煩わしいつきあいをしなくてすむ」と期待してマンションが購入される場合が多いであろうし、事実、販売業者は、マンションのドアの内側に「都会的なセンスにあふれる個性的な住空間が整えられている」ことを売り物にしている。マンションを求める人びとの個人主義的な意識と建物としてのマンションがもつ共同存在的な構造との間には大きな溝がよこたわっている。このような溝こそ現代を現代たらしめているものなのだが、そこをうめようとする力もまた、社会の本性であり、かつ人びとの主体性を取り戻す営みになるであろう。

ここでの文脈に従えば、溝をうめることは管理になっていくのだが、その方法は二つある。一つは居住する人びとの意識を建物の構造に近

づけていくことであり、もう一つは居住する人びとの意識に建物の構造とそれを支えるシステムを近づけていくことである。前者は「自力管理」と呼べるであろうし、後者は「億ション」と呼ばれていて、まるでホテルのようなサービスが提供されるシステムである。多くのマンションは、これら二つの間にあり、管理が摸索されている。ここで検討されようとしているマンションはまさにこれらであり、共同性の開発が課題として立ち現れてくるのである。

共同関係は潜在的に存在しても、それが自覚されないかぎり現実的な意義を有しない。例えば、マンションの床の中に下水の排水管がうめこまれていて、樹木が地中から水を吸い上げて幹から小枝に行きわたるのとは逆に、枝管から本管を経て公共下水道へと水は流れていく。その様子は目に見えるわけではなく、通常日々の生活のなかで人びとの意識にのぼることはない。例えば食用廃油であろうと流してしまう。だんだんと流れは悪くなり、やがてつまって水があふれだす。居住者は見えない排水管で結ばれ

ているのである。見えない排水管を居住者の意識にのせ、構造を理解させ、食用廃油などを流せば排水管をつまらせることになるので、そのようなことはしないと自覚させなければならない。そうしたものを流さない関係ができてはじめて共同関係が現実的意義を有することになるのである。

「自力管理型マンション」を『ホット』とすれば「億ション」は『クール』である。とすれば、その間にあって「普通のマンション」は、『ホットでありクール』或は『ホットでもクールでもなく』なのであろうか。

「報告書」では、それぞれのマンションで多彩な活動が行われていることがうかがえる。お

そらくは、役員になった人たちの苦勞が結実したものにちがいない。それらの活動の一つひとつがマンションが住みよくなっていくための手段であろう。しかし、同時にまたそれらは目的にもなりうるはずである。マンションには、そこへ移り住むまでの生活経験や考え方が異なった、様々な人びとが同じ屋根の下で暮らしている。これらの人びとがより一層深いところであたかも排水管のようにつながっていくことは、それほど容易なことではないだろう。もしも、マンションの新しい地平が見えるとするなら、そうした多彩な活動が淡々として人びとのマンション生活の一部となっていくなかに、ではないだろうか。